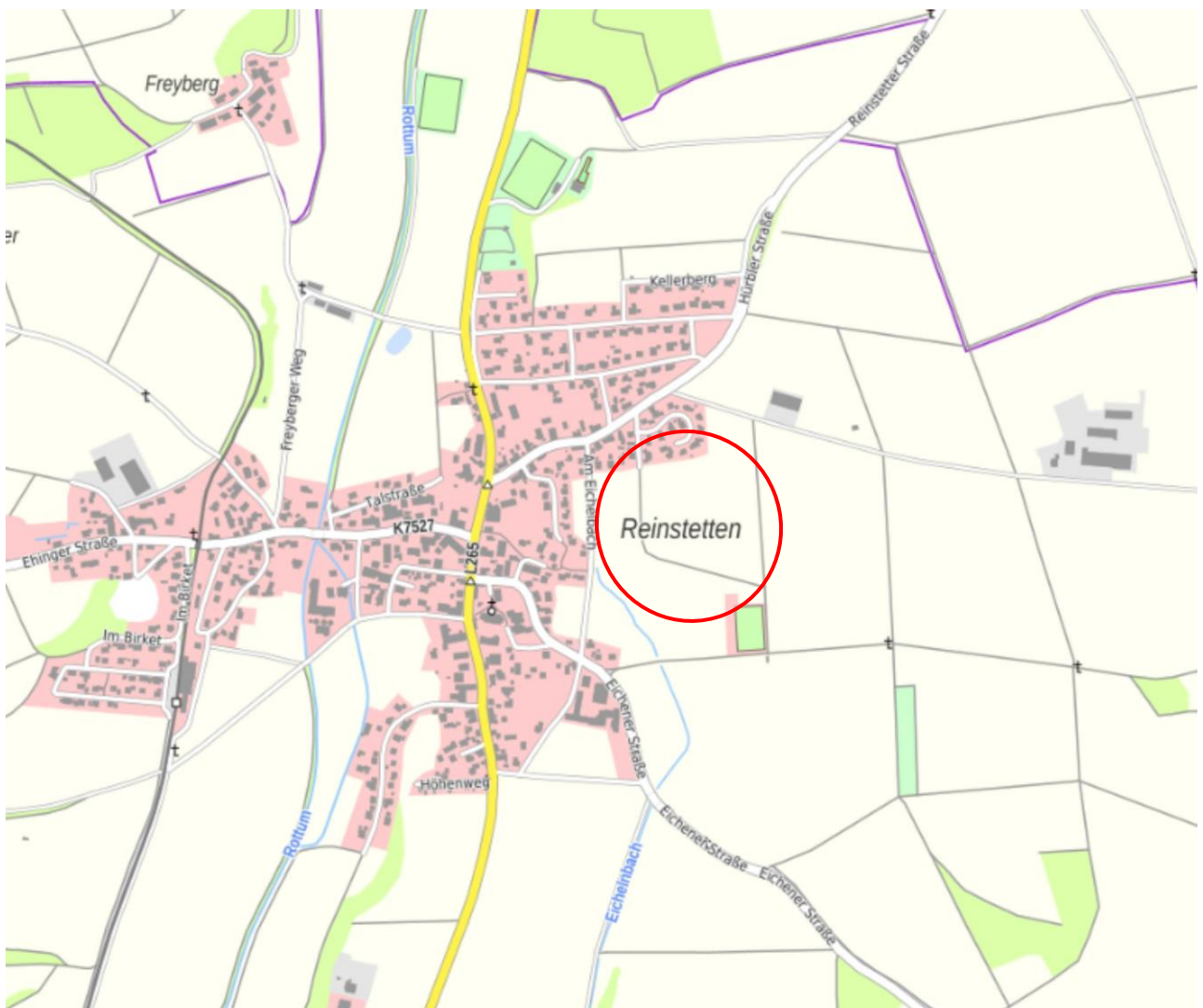


III) Ergebnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gigelberg II“

Fassung vom: 22.04.2024



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Ochsenhausen Bebauungsplan „Gigelberg II“, Reinstetten

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden vom **12.02.2024 – 15.03.2024** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.1	Regierungspräsidium Tübingen	19.02.2024
1.2	Regionalverband Donau-Iller	18.03.24
1.3	Landesamt für Denkmalpflege	28.02.2024
1.4	Handwerkskammer Ulm	14.03.2024
1.5	IHK Ulm	15.03.2024
1.6	Vodafone	07.03.2024
1.7	Abwasserzweckverband Riß	12.02.2024
1.8	Thüga Energienetze GmbH	12.03.2024
1.9	Gemeinde Steinhausen an der Rottum	01.03.2024

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1 LRA Biberach 07.03.2024

1. Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht

(Herr Müller; Tel: 07351/52-6485;
gerold.mueller@biberach.de)

Bei dieser bzw. den zukünftigen Bauleitplanungen der Stadt Ochsenhausen sind auch die übergeordneten Planungsgrundlagen zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 soll fortgeschrieben werden. Hierzu wurde Mitte Dezember 2023 ein Eckpunktepaper veröffentlicht.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem im Planungsausschuss des Regionalverbandes vom 24.10.2023 gefassten Beschluss, der *Verbandsversammlung den Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu empfehlen und den Plan zur Verbindlicherklärung den zuständigen Ministerien vorzulegen*, der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung von den zuständigen Ministerien zu erwarten ist. Damit sind die Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ im Rahmen der Bauleitplanungen in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Zur Erreichung der Netto-Null beim Flächenverbrauch ist bei zukünftigen Bebauungsplänen verstärkt das Flächenspargebot zu berücksichtigen. Zudem ist zukünftig die wichtiger werdende Flächenkreislaufwirtschaft zu beachten. Für jede neu zu versiegelnde Fläche ist eine andere Fläche zu entsiegeln und der natürlichen Nutzung zurückzuführen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Aktionsplan Flächensparen des Landes Baden-Württemberg ist hierbei zu beachten. Zudem sind verstärkt die entsprechenden Förderprogramme der Städtebauförderung wie z.B. Flächen gewinnen durch Innenentwicklung zu nutzen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

An dieser Stelle sei z.B. an den aktuellen Leitfaden „Handlungshilfe für Kommunen zum zirkulären, nachhaltigen und klimagerechten Bauen -Nachhaltigkeit durch Bestandssanierung statt Neubau“ der LUBW hingewiesen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Auch bei der Innenentwicklung von Innenbereichsbrachflächen (wie z.B. ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, Industriebrachen,...) sollte die Gemeinden dabei gestalterisch über eine entsprechende Bauleitplanung nach § 13a BauGB tätig werden um hier städtebaulichen Missständen vorzubeugen. Möglich wäre z.B. auch ein Rahmenplan nach § 140 BauGB. So werden derzeit in einem Teilort (bei 1.200 Einwohnern) einer Gemeinde der VG mehr als 120 Wohnungen durch unterschiedliche Bauträger in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang geplant, ohne dass hierzu ein städtebauliches Konzept entwickelt wurde.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

So verdichtet sich die Planungshoheit der Gemeinden in solchen Fällen zu einer Planungsverpflichtung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände. Über das Instrument des § 13a BauGB kann für alle Beteiligten Planungsklarheit geschaffen werden.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hierzu können auch entsprechende Innenbereichskataster sinnvoll sein, die entsprechende Brachflächen, Leerstände, etc. erfassen und bewerten.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinden sollten sich in diesem Zusammenhang zudem Gedanken machen, wie die Innverdichtung bzgl. noch vorhandener aktiver bzw. im Bestandschutz stehender Althofstellen umgesetzt werden kann. Auch hier sind entsprechende Erfassung und Bewertung unverzichtbar. Hierzu gibt es auch bereits gelungene Beispiele von Gemeinden im Landkreis Biberach.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Allgemeiner Hinweis für Wohnbauflächen:

Auch hier sind zukünftig auch in ländlichen Gemeinden flächensparende Bauweisen, wie Mehrgeschosswohnungsbau, etc. umzusetzen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Soweit bekannt, plant das Land für 2024 eine Neufassung der Landesbauordnung. Hierbei soll es u.a. auch zu weiteren Erleichterungen einer verdichteten Bebauung kommen.

Ggfs. könnte es hierbei auch zu Änderungen den bisherigen Stellplatzvorgaben der LBO kommen. Dies sollte bei den weiteren Planungen ebenfalls beachtet werden.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Ferner sollten bei den weiteren Bauleitplanungen von Wohngebieten auch die aktuellen Entwicklungen des GEG beachtet werden, z.B. Kommunale Wärmeplanungen, Nutzung von 65% Erneuerbare Energien in Neubaugebieten.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind an die konkreten Belange eines Baugebietes anzupassen. Insbesondere betrifft dies z.B. die Topografische Geländesituation und die Wegeführung, etc. Die Gemeinde sowie der Gemeinderat müssen sich mit der konkreten Planung auseinandersetzen. Dies bedeutet z.B. auch, dass nicht nur Standardfestsetzungen aus anderen Bebauungsplänen übernommen werden.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Festsetzungen und einzelnen Örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggfs. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Festsetzungen

Ziffer 1.12.1.3 Pflanzgebot 3 Begrünung Flachdächer:

Zur Klarstellung sollte dargestellt werden bis zu welcher Dachneigung es sich um flach geneigte Dächer handelt.

Wird berücksichtigt.
Festsetzung wird ergänzt.

Die Vorgaben zur PV-Dachpflicht befindet sich in der Zwischenzeit nicht mehr im bisherigen § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW). Durch Gesetzesänderung befindet sich die Verpflichtung in der Zwischenzeit in § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW (KlimaG BW). Dies ist auch bei Ziffer 2.12 entsprechend zu berichtigen.

Wird berücksichtigt.
Festsetzung wird ergänzt.

Ggfs. sollte sich die Gemeinde hierzu auch beim Zuschnitt der Grundstücke sowie der Dachausrichtung Gedanken über eine optimale Ausrichtung der Dachflächen machen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird angenommen, dass sich die Gemeinden unabhängig von der o.g. PV-Pflicht bzw. PV-Freiflächenanlagen auch Gedanken bzgl. dem Aufbringen von PV-Anlagen auf bestehenden kommunalen Gebäuden sowie privaten Gebäuden machen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu Überlegen wären z.B. kommunale Förderprogramme für private Gebäude. Hierbei ist auch an sog. Balkonanlagen zu denken, die z.B. auch Mietern ermöglicht an der Energiewende Teil zu nehmen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechenden Leistungen der Energieagentur Biberach Startseite (energieagentur-ravensburg.de) sowie die Solarkataster des Landkreises Biberach Solaratlas - Landkreis Biberach (smartgeomatrics.de) und des Landes Baden-Württemberg Dachflächen - Energieatlas (energieatlas-bw.de) hingewiesen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Zudem ist zu beachten, dass sich für Neubaugebiete zusätzliche Anforderungen an die Heizsysteme nach dem GEG ergeben werden.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Pflanzgebote allgemein:

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für die Überwachung der Umsetzung und den Erhalt der öffentlichen und privaten Pflanzgebote die Gemeinden nach § 178 BauGB verantwortlich sind.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass insbesondere private Pflanzgebote nicht umgesetzt werden. Selbst bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (bei denen bzgl. der Umsetzung des Pflanzgebotes auch ein städtebaulicher Vertrag vorliegt) gab es in der Vergangenheit Probleme bei der Umsetzung.

Ziffer 2.14:

Es ist ein zusätzlicher Hinweis auf die inzwischen in Kraft getretene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu machen siehe auch Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt hierzu).

Wird berücksichtigt.
Hinweise werden ergänzt.

Begründung Seite 19 Stand Flächennutzungsplan:

Nach unserem Kenntnisstand fand die Anhörung § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufnahme der Fläche in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Oktober 2022 statt. Somit ist die Fläche nach derzeitigem Stand nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Siehe auch nachfolgende Ziffer 6 der Begründung.

Wird berücksichtigt.
Begründung wird korrigiert.

Der geplante Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Wir weisen folglich darauf hin, dass der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren nach § 8 III BauGB geändert werden muss. Die Vorschrift des § 8 III S. 2 BauGB verlangt für den Fall eines Parallelverfahrens von FNP und Bebauungsplan (B-Plan), dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-Planes ein Stand des FNP erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Eine solche Beurteilung setzt einen gewissen Stand der materiellen Planreife des FNP voraus. Für die Annahme einer solchen materiellen Planreife wird mindestens ein Verfahrensstand neben Aufstellungsbeschluss auch frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, auf der Grundlage einer Plankonzeption der Gemeinde, erforderlich sein.

Wird berücksichtigt.
FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Örtliche Bauvorschriften

zu 1.4. Dachdeckung:

Die Forderung die Dachdeckung in heller oder gedeckter Farbe einzudecken erscheint zu unbestimmt und könnte zu evtl. nicht gewollten Farben der Dächer führen. Zudem steht dies im Widerspruch zur PV-Dachpflicht gemäß § 23 KlimaG. In der Regel werden hier dunkelblaue bis anthrazitfarbige PV-Anlagen auf den Dächern aufgebracht.

Wird berücksichtigt.
ÖBV Ziffer 4 zur Dacheindeckung wird korrigiert.

Ziffer 1.9.Stellplatznachweis:

Soweit bekannt ist die in der Sitzung am 20.06.2023 beschlossene Stellplatzsatzung mit Bekanntmachung am

Wird berücksichtigt.
Ziffer 1.9 ÖBV wird korrigiert.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

30.06.2023 in Kraft getreten.

Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gem. § 10a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im weiteren Verfahren nach § 4 II BauGB ist das entsprechende Abwägungsprotokoll zu dieser Anhörung nach § 4 I BauGB vorzulegen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird ferner darum gebeten, Änderungen die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden in den vorzulegenden Unterlagen zur Anhörung nach § 4 II BauGB farblich (z.B. Rot) abzusetzen, damit die Änderungen nachvollzogen werden können.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Naturschutz:

(Frau Spranz; Tel: 07351/52-6189; laura.spranz@biberach.de)

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind – aufgrund der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung – noch nicht vollständig. Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind entsprechend § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen daher noch nicht ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. So liegt der Umweltbericht bereits vor, allerdings noch in der Entwurfsfassung. So sind z.B. die externen Ausgleichsmaßnahmen und bei den Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen des § 44 Abs. 1 BNatSchG die notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen noch zu ergänzen.

Wird berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) sowie der Umweltbericht ergänzt.

Da das bestehende Gehölz der Charakteristik eines geschützten Biotops nach § 33 NatSchG (Feldhecke) entspricht sind aufgrund von § 30 (2) BNatSchG alle

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Schutzausweisung des Biotops nach

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten. Da sich das Biotop nach der Planung nicht mehr in der freien Landschaft befindet und direkt angrenzend bebaut wird, wird das Biotop erheblich beeinträchtigt. Wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann, kann eine Ausnahme für die Beeinträchtigung des Biotops durch das Landrastamt erteilt werden. Es muss daher eine Ausnahme von § 30 (3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den Eingriff gestellt werden. Das Feldgehölz ist dann aufgrund des Time-lags (höhere Wertigkeiten der jetzigen Bäume als geplante Neupflanzungen) in einem Faktor von 1:3 zu ersetzen. Da jedoch der Bestand vor Ort erhalten bleibt, kann der Time-lag auf 1:1,5 reduziert werden.

Auflagen:

1. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in den Unterlagen (wenn sie dann vollständig vorhanden sind) umzusetzen.

Eine abschließende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan ist noch nicht möglich. Eine Wiedervorlage mit den o. g. Unterlagen ist erforderlich.

Um die Beachtung folgender Punkte und Hinweise vorab wird gebeten:

saP vom 20.12.2023:

Die UNB teilt die gutachterliche Einschätzung, dass die heranrückende Bebauung zur einer dauerhaften Aufgabe der Brutplätze von Wachtel, Goldammer und des Rotmilans aufgrund deren hohen Störungsempfindlichkeit führen kann bzw. wird und daher sind Maßnahmen notwendig um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Insbesondere für die Wachtel und den Rotmilan muss die Wirksamkeit der CEF- Maßnahmen belegt werden, anderenfalls müsste eine artenschutzrechtliche Ausnahme inklusive FSC-Maßnahmen beim Regierungspräsidium beantragt werden.

Für die Zauneidechse müssen entsprechende Regelungen zu den Bauzeiten, Vergrämung und zur Sicherstellung des Ausschlusses des Tötungsverbots (z.B. Bauzaun) getroffen werden. Zur Sicherstellung der korrekten Umsetzung wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wäre eine Aufwertung der Habitatqualität westlich bzw. randlich des Gehölzbestands durch geeignete Maßnahmen zu empfehlen.

Umweltbericht vom 20.12.2023:

Der Argumentation der Alternativenprüfung kann die UNB nicht ganz nachvollziehen, da es durchaus Flächen gäbe, die näher an der bestehenden Bebauung liegen und eine Arrondierung darstellen würden. Die UNB weist zudem daraufhin, dass vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen

§33 NatSchG und §30 BNatSchG soll erhalten bleiben. Das Biotop sowie die nach Süden sich anschließende Ausgleichsmaßnahme M1 werden aus dem Geltungsbereich entnommen. Ebenso bleibt der Grasweg im Westen des Geltungsbereichs unverändert und wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich entnommen. Der Ausgleich des Time-lag ist somit nicht erforderlich.

Nichts desto trotz rückt die Bebauung zukünftig näher an das Feldgehölz heran und ist durch den bestehenden Grasweg und das Pflanzgebot 1 getrennt. Das kann einen Verlust an ökologischer Funktion bedeuten. Dieser Funktionsverlust wird durch die Neupflanzung eines Heckenzuges mit Überhältern innerhalb der Ausgleichsmaßnahmen ME3 ausgeglichen.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die Wachtel und die Goldammer festgelegt. Der Bruterfolg des Rotmilans und auch der Wachtel wird in diesem Jahr noch mal verifiziert und der UNB und ggf. der HNB vorgelegt. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten.

Wird berücksichtigt.

Im Bereich der Maßnahme Mi1 wäre die Ergänzung des Zauneidechsenhabitats möglich.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser weist die Fläche als geplante

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

im Außenbereich Möglichkeiten zur Nachverdichtung noch unbebauter Flächen im Innenbereich geprüft werden sollten (Gebot der größtmöglichen Schonung und Freihaltung des Außenbereichs von baulichen Anlagen; § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Eine Feldhecke (41.22) muss mindestens dreireihig sein um mit 14 Punkten bewertet werden zu können und mindestens zweireihig für eine Bewertung mit 10 Punkten. Eine einreihige Hecke hat nicht die naturschutzfachliche Wertigkeit um diesem Biotoptyp zu entsprechen.

Die Einstufung der Fettwiese (33.41) mit 8 Punkten im Bestand, sprich die starke Abweichung vom Standardwert des Biotoptyps 33.41 Fettwiese erfordert eine Begründung und falls Artenarmut ein Kriterium ist muss dies mit einer Artenliste begründet werden, damit es nachvollziehbar ist.

In der Tabelle 13 werden die Grünflächen mit 41.22 und 14 Punkten beschrieben, dies stellt ein Fehler dar. Generell muss eine Aufwertung der Grünflächen durch entsprechende Maßnahmen begründet werden und die geplante Extensivierung und weitere Pflege genauer beschrieben werden.

Die Fläche der Wohnbebauung muss neben der GRZ auch die zulässigen 50 Prozent Nebengebäude beinhalten. Dies gilt für die Biotoptypen und Bodenbewertung in der Planung. Das Pflanzgebot 1 bzw. die Hecke kann in der jetzigen Ausführung nicht mit 14 Punkten bewertet werden (siehe oben).

Der Boden in der Planung kann unter kleinen Grünflächen, Verkehrsflächen, Spielplätzen max. mit 2-2-2 bewertet werden, aufgrund der Degradierung der Standorte während der Bauzeit und im späteren Bestand und der Randeffekte. Je nach Gestaltung des Regenrückhaltebeckens muss der Boden dort ebenfalls abgewertet werden.

Die Streuobstbäume sollten einen Stammumfang von min. 10 cm aufweisen. Folgende Hinweise sind zu beachten: Die Bäume sollen mit einem Abstand von 10 bis 12 m gepflanzt werden, so dass eine weitere Bewirtschaftung der Wiese möglich ist. Gepflanzt werden sollen die Bäume zwischen Herbst und Frühjahr an frostfreien Tagen. Als Pflanzmaterial sollten mindestens 2x verpflanzte Hochstämme (Kronenansatz 1,80m) mit einem Stammumfang von 8-12 cm (HS 2 x v, 8 – 10 cm) zum Einsatz kommen. Zur Befestigung sind pro Baum zwei Stützpfähle aus heimischem Holz

Wohnbaufläche aus. Ein entsprechender Hinweis wird in den UB aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Beschreibung der Heckenpflanzungen und der Bilanz wird entsprechend angepasst.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grund der intensiven Beweidung die der Wiesenvegetation stark zusetzt und die Grasnarbe stellenweise nicht mehr oder nur lückig besteht, wurde der untere Wert gewählt. An der Einschätzung wird festgehalten.

Wird berücksichtigt.

Die öffentlichen Grünflächen unterscheiden sich in ihrer Ausweisung. Die Darstellung wird stärker differenziert, um die Nachvollziehbarkeit zu verbessern.

Wird zur Kenntnis genommen.

In der zu bebauenden Fläche sind die Nebengebäude enthalten. Ebenso sind in den Pflanzgeboten keine Nebenanlagen zulässig. Eine Anpassung der E/A-Bilanz ist diesbezüglich nicht erforderlich. Die Bewertung des Pflanzgebot 1 wird angepasst.

Wird berücksichtigt.

Die Bewertung 2-2-2 wurde nicht vorgenommen, sondern entsprechend der Vorgabe des Bodenschutzes generell mit einem Abschlag von 10 % beim Schutzgut Boden bewertet. Siehe Stellungnahme Bodenschutz.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens M1e bleiben die Bodenfunktionen vollständig erhalten, Technische Einrichtungen wurden bereits abgezogen. An der Bewertung wird festgehalten.

Wird berücksichtigt.

anzubringen und zusätzlich ein Verbißschutz in den ersten Jahren. Mit der Maßnahme ist auch die Pflicht zur Pflege in Form eines jährlichen Erziehungsschnittes in den ersten Jahren und nach ca. fünf bis zehn Jahren in Form eines Pflegeschnittes alle 2 bis 3 Jahre verbunden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Im Zuge des Verfahrens ist der UNB das Ökokonto der Stadt Ochsenhausen und dessen aktueller Stand vorzulegen.

Auf folgende Punkte weist die UNB im Allgemeinen hin und empfiehlt die Umsetzung bzw. Aufnahme im Bebauungsplan und / oder als Information beim Grundstücksverkauf beizulegen.

1. Im Sinne des politischen angestrebten Ziels des Flächensparens und der immer anzustrebenden Eingriffsminimierung wird angeregt, auf Einfamilienhäuser zu verzichten und die Grundstücksgrößen und Bauflächen möglichst zu verringern, wie dies bereits teilweise in diesem Bebauungsplan erfolgt ist.

2. Im Sinne der Energiewende empfiehlt die UNB Vorgaben zur Dachausrichtung etc. um eine möglichst hohe Eignung für PV-Anlagen zu gewährleisten.

3. Alle zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die einschlägigen Regelwerke wie DWA, ZTV-Baumpfleger und DIN 18920 sind zu beachten. Ein fachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 mit ortsfestem Baumschutzzaun und ggf. Wurzelsuchgraben und Wurzelvorhang ist zwingend notwendig.

4. Am neuen Gebäude sollten künstliche Fassadenquartiere für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse angebracht werden (z. B. an der nordöstlichen Fassade), um einen Beitrag zum Artenschutz in Siedlungen zu leisten und dem fortwährenden Quartiersverlust entgegenzuwirken. Nähere Informationen und Empfehlungen können bei der unteren Naturschutzbehörde angefragt werden.

5. Die Außenbeleuchtung ist in Orientierung an § 21 NatSchG insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2700 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

Außerdem ist darauf zu achten, dass Beleuchtungen, die u. a.

Wird berücksichtigt.

Den Unterlagen wird ein aktueller Kontoauszug der gewählten Maßnahmen sowie ein Steckbrief der Maßnahme beigelegt.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wurde berücksichtigt.

Auf Einfamilienhäuser kann im ländlichen Raum nicht vollständig verzichtet werden. Es wurden zwischenzeitlich in BPlan-Verfahren die Wohngrundstücks-Größen soweit möglich reduziert. Ebenfalls werden zwischenzeitlich immer verdichtete Bereiche (Mehrfamilien-, Reihen- u. Ketten- sowie Doppelhäuser mit eingeplant.

Wurde berücksichtigt.

Da die Dachausrichtung nicht festgelegt wurde, ist eine Eignung für PV-Anlagen gewährleistet.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Die Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

in Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstbäume) hineinstrahlen, nach § 21 Abs. 1 NatSchG primär unzulässig sind und, soweit sie nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind, nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Naturschutzbehörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen sind.

6. Gärten sind nach § 21a NatSchG insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO).

7. Hinsichtlich der künftigen Freiflächen- und Grünplanung im Gebiet wird aus klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten ein möglichst hoher Anteil an bepflanzten oder extensiv genutzten Grünflächen und Pflanzungen angeregt (§ 1 Abs. 6 BNatSchG). Die Anlage von (möglichst extensiven) Dachbegrünungen (ggf. in Kombination mit PV-Anlagen) würde seitens der UNB begrüßt werden.

8. Eine naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens durch z.B. Anlegen von Stauden wird seitens der UNB empfohlen.

Naturschutzbeauftragter**27.02.2024**

Nach Überführung des ursprünglichen Vorhabens gem. § 13b BauGB zum Regelverfahren, wie bereits in der Stellungnahme vom 26.06.2023 empfohlen, werden nachfolgende Hinweise und Ergänzungen vorgetragen:

1. Allgemeines

Laut Umweltbericht und Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind naturschutzfachliche und -rechtliche Belange noch nicht vollständig abgearbeitet. Es stehen konkrete Kompensationsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter im Steckbrief aus (vgl. UB Ziff. 5 S. 19 – 30). Ungeachtet dessen wurde bereits eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt.

Darüber hinaus sind Bewertungen zu Wechselwirkungen zwischen einzelnen Umweltbelangen nach § 1 Abs. 7 Buchst. a - d gem. § 1 Abs. 7 Buchst. i, alle BauGB, im Umweltbericht anhängig.

Im Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird angeführt, dass für Vogelarten CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Konkrete Angaben stehen aus (vgl. saP Ziff. 7.1 S. 14). Das Vorhaben soll nach den Kartierungen in 2023 mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen insbesondere auf Rotmilan, Wachtel und Goldammer haben. Dabei wird auf die Formblätter in Anlage 3 bzw. 5 verwiesen, die nicht Bestandteil des Fachbeitrags sind (vgl. saP S. 2 und Ziff. 6.1 S. 13).

Zur Vermeidung von Verfahrensfehlern im Sinne von § 214 BauGB und Beschleunigung von Verfahren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bereits zu Beginn des

Die Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend ergänzt.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde der UB und die saP vollständig ausgearbeitet. Das Ausgleichskonzept liegt vor.

Wird zur Kenntnis genommen.**Wird zur Kenntnis genommen.**

Zwischenzeitlich wurde die saP inkl. der Formblätter ausgearbeitet und entsprechende Maßnahmen festgelegt und beschrieben.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Anhörungsverfahrens alle Planunterlagen vollständig vorgelegt werden (vgl. Stellungnahmen des LRA. Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, zum Bauleitplanverfahren Untere Wiesen III vom 30.06.2020 und 21.01.2021).

2. Relevante Schutzgüter

2.1 Fläche

□ Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird pauschal mit einer weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Ochsenhausen und Reinstetten ohne konkreten Wohnbauflächenbedarf und -nachweis begründet (vgl. BG Ziff. 5 S. 20). Obwohl das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (vgl. BG Ziff. 4 S. 19 und 20), darf an die baurechtlichen Vorgaben und Erfordernisse der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 15.02.2017 verwiesen und erinnert werden. Für den Ortsteil Reinstetten wäre der konkrete Wohnbauflächenbedarf nachzuweisen, nachdem dieser in vorausgehenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan unterblieben ist.

□ Der Lageplan sieht eine spätere Erweiterung des Plangebiets durch Ausweisung von zwei Stichstraßen nach Osten vor. Diese potentielle Erweiterung entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre dagegen eine Erweiterung nach Westen auf den Flst. 154 und 157 anzustreben. Eine Erweiterung nach Osten wird vorab aus naturschutzfachlichen Gründen abgelehnt. Die beiden Stichstraßen sind stattdessen in bauliche Nutzungen mit privaten Grünflächen zu überführen.

□ Darüber hinaus wird ausdrücklich auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf Maßnahmen zur Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verwiesen. Nach § 2 Abs. 1 LBodSchAG haben die Körperschaften die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG in besonderem Maße zu berücksichtigen.

2.2 Boden

□ Das Vorhaben verursacht im Besonderen einen Eingriff in die Schutzgüter „Boden und Fläche“. Neben dem nachhaltigen Verlust der hochwertigen Bodenfunktionen ist auch das Edaphon betroffen. Flächengleicher und qualitativer Ersatz für diese Schutzgüter sind im Naturhaushalt grundsätzlich nicht möglich. Insofern bestehen Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der beiden Schutzgüter. Im Gegensatz zur Bewertung der potentiellen Auswirkungen im Umweltbericht (mittlere bis hohe Beeinträchtigung) ist vielmehr von einer hohen bis sehr hohen nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen (vgl. UB Ziff. 5 S. 20).

□ In diesem Zusammenhang wird auf die Bodenkartierung des LGRB Freiburg/Brg., Maßstab 1 : 10.000 hingewiesen. Danach errechnet sich in der Gesamtbewertung für die Parabraunerde aus sandiger Oberer Süßwassermolasse im Plangebiet laut Kartiereinheit „s20“ unter der gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung nach Ökokonto-VO BW die

Wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bauflächenbedarfsnachweis ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Es handelt sich um ein ehemaliges § 13b-Verfahren und der FNP beinhaltet diese Wohnbaufläche bereits (frühzeitige Beteiligung ist bereits abgeschlossen).

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei einer künftigen Erschließung eines Baugebietes gibt es i.d.R. immer unterschiedliche Varianten einer möglichen Erschließung. Der Gemeinderat hat die vorliegende Erschließung beschlossen. Kein Handlungsbedarf.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Bodenschutzbehörde stellt die zu verwendenden Bodendaten zur Verfügung. An der Bewertung wird festgehalten.

Wertstufe 2,17 (natürliche Bodenfruchtbarkeit: Wertstufe 2,5; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Wertstufe 2,5; Filter und Puffer für Schadstoffe: Wertstufe 1,5). In Anbetracht der nachhaltigen Funktionsverluste sind diese Wertstufen in der Ökobilanz in Bestand und Planung anzuwenden. Die sach- und fachlich fundierte Bewertung des Ausgangsbestands der beiden Schutzgüter „Boden und Fläche“ der Bodenkartierung des LGRB Freiburg/Brg. rechtfertigt diese Vorgehensweise und wird inzwischen von anderen Planungsträgern und Planungsnehmern respektiert und vorausschauend berücksichtigt.

Nachdem im Plangebiet auf einer Fläche > 0,5 ha (vgl. BG Ziff. 12 S. 26) auf den Boden eingewirkt wird, ist gem. § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen Fachbehörde zur Genehmigung vor Maßnahmenbeginn vorzulegen. Die Überwachung der Maßnahmen ist durch eine fach- und bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten (vgl. BBP Ziff. 2.14 S. 14 und § 2 Abs. 3 LBodSchAG).

Dachbegrünungen sind mit Vegetationen auf gewachsenen Böden nicht vergleichbar und können diese nie vollständig ersetzen (vgl. BBP Ziff. 1.12.1.3 S. 9 und UB Ziff. 9.1 S. 37). Photovoltaik- und Solarthermieanlagen schränken die ökologischen Funktionen von Dachbegrünungen durch Wärmeabstrahlungen zusätzlich ein.

2.3 Artenvorkommen

Der Untersuchungsraum um das Plangebiet ist insgesamt ausreichend (vgl. saP Ziff. 2.1 S. 5).

Die vier Begänge zur Kartierung von Vogelarten fanden relativ spät in der Brut- und Aufzuchtperiode im letzten Jahr statt (vgl. saP Ziff. 3.1 Tab. 1 S. 6 und 7) und entsprechen nicht vollumfänglich den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Hrsg. Südbeck et al. (vgl. Ziff. 5.3 S. 125 -134). Insofern liefert die Kartierung der Vogelarten beschränkte Aussagen.

Zum potentiellen Brutvorkommen des europarechtlich streng geschützten Rotmilans im Gehölzbestand auf der Halde im Flst. 158 fehlen qualifizierte Nachweise. Üblicherweise werden Brutplätze streng geschützter Vogelarten zum Schutz des Brutplatzes mit Koordinaten erfasst. Es wurde kein verbindlicher Brutnachweis erbracht bzw. bildhaft dokumentiert (vgl. saP Anlage 2). Ein Brutverdacht ist noch kein Brutnachweis. Bekanntlich wird dem Rotmilan als Brutvogel sowohl ein mittlerer Mortalitäts-Gefährdungs-Index (MGI) als auch ein mittlerer populations-ökologischer Sensitivitäts-Index (PSI) zugeordnet (vgl. Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen, Stand 31.08.2021, 4. Fassung Teil I, Hrsg. Dirk Bernotat und Volker Dierschke). Bevor CEF-Maßnahmen festgesetzt werden, sollte das potentielle Brutvorkommen des Rotmilans im o.a. Gehölzbestand in 2024 überprüft werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen für den Rotmilan (z.B. Installation eines Kunsthorstes im Brutgebiet)

Wurde berücksichtigt.

Ist in den Hinweisen Ziffer 2.14 und 2.15 enthalten.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zur weiteren Verifizierung der Kartierungsergebnisse im vergangenen Jahr, werden diese in 2024 ergänzt.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

nach eigenen Erfahrungen erfolglos sind.

□ Zum potentiellen Brutvorkommen der besonders geschützten Wachtel am südlichen Rand des Gehölzbestand auf der Halde im Flst. 158 fehlen ebenso qualifizierte Nachweise. Es wurde kein verbindlicher Brutnachweis erbracht bzw. bildhaft dokumentiert (vgl. saP Anlage 2). Dies ist bei Wachteln aufgrund der versteckten Lebensweise ohnehin äußerst schwierig. Vorkommen können fast ausschließlich nur akustisch erfasst werden. Bekanntlich verursachen Gehölzstrukturen Störwirkungen und Habitatbeeinträchtigungen auf Offenlandarten², so dass die kartierte Erfassung höchst ungewöhnlich ist. Bevorzugte Habitate finden sich vielmehr auf östlich des Plangebiets liegenden Getreidefeldern, die für die Altvögel als auch für die Küken gut zu durchlaufen sind. Eine CEF-Maßnahme kann mit diesem vermeintlichen Nachweis objektiverweise nicht begründet werden.

□ Im Gehölzbestand auf der Halde im Flst. 158 befinden sich befahrene Dachs- bzw. Fuchshöhlen. Das Vorkommen dieser Tierarten wurde im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erfasst und thematisiert. Es ist davon auszugehen, dass bei und nach der Umsetzung des Vorhabens diese Tierarten ihre Quartiere aufgeben und nachhaltig verdrängt werden.

2.4 Landschaft

2.4.1 Eingrünung des Plangebiets

□ Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets ist eine optimale, qualitativ zuverlässig ausgeführte Eingrünung im Osten zum weiten Offenland erforderlich. Deshalb ist die östliche Ortsrandeingrünung zur Gewährleistung der fachgerechten Anlage als öffentliche Grünfläche festzusetzen, da eine anteilige Zuordnung der Ortsrandeingrünung an die privaten Baugrundstücke in der Vergangenheit bei gleich gelagerten Projekten andernorts trotz Pflanzgebot gem. § 178 BauGB häufig zu unqualifizierten bzw. unvollständigen Umsetzungen oder anderweitigen Fremdnutzungen geführt haben.

□ Entgegen der Auffassung des Planungsnehmers kann die Begrünung von Flachdächern und flach geneigter Dächer Gebäude strukturbedingt nicht in das Landschaftsbild einbinden (vgl. UB Ziff. 9.1 S. 37). Vielmehr verändern, beeinträchtigen und belasten vor allem große Gebäude in einem weiten Offenland nachhaltig Natur und Landschaft, das Landschaftsbild, die Landschaftsästhetik und weite attraktive Sichtachsen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Gehölzbestand auf Flurstück 1458 bleibt erhalten und wurde dem Geltungsbereich entnommen. Nach Süden schließen sich die Ausgleichsflächen M1e und M2 e sowie die Maßnahme M1 i an. Stand heutiger Kenntnis muss nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass die Bauten aufgegeben werden. Des Weiteren handelt es sich bei Dachs und Fuchs um keine saP relevanten Arten. Eine Berücksichtigung in der saP ist nicht erforderlich. Gleichwohl dürfen die ggf. betroffenen Arten keinen Schaden nehmen. Es werden entsprechende Hinweise in den UB übernommen, die ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen einfordern.

Wird nicht berücksichtigt.

Die geplante Eingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt zweireihig und die Umsetzung ist verbindlich.

Zusätzlich findet eine Einbindung in das Landschaftsbild durch die Maßnahmen Me2 und Me3 sowie Mi1 statt. Dabei werden unter anderem dreireihige Hecken mit Überhälter geplant, die sich im öffentlichen Eigentum befinden. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Kein Handlungsbedarf. Es wird auf die Stellungnahme der UNB verwiesen, die eine verdichtete Bauweise einfordert.

□ Gehölzbestände dürfen in keinem Fall alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf dem Stock gesetzt werden. Vielmehr sind zur Bestandsicherung einer naturnahen, struktur- und artenreichen Entwicklung in Sinne der Biodiversität und der optimalen Eingrünung ausschließlich selektive Pflegemaßnahmen vorzunehmen (vgl. UB Ziff. 10.5 S. 43).

2.4.2 Durchgrünung des Plangebiets

□ Die privaten Stellplätze nördlich des Baugrundstücks Nr. 23 sind mit einheimischen standortgerechten Baumarten II. Ordnung zu durchgrünen, sofern keine Abdeckung mit Photovoltaikmodulen vorgesehen ist (vgl. BBP Ziff. 1.12.1.3 S. 9 und Ziff. 2.12 S. 14).

□ Die Grünordnungsmaßnahmen auf privaten Grünflächen sollten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. mit § 178 BauGB in der Satzung verpflichtend festgesetzt werden (vgl. ÖBV Ziff. 1.5 S. 5).

2.4.3 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten enthalten Sorbus- und Crataegusarten. Im Hinblick auf die ökologisch hochwertige Obstbaumwiese auf Flst. 1 (Entfernung zum Plangebiet: 100 – 150 m) wird auf die eingeschränkte Verwendung von Gehölzen durch die Feuerbrandverordnung verwiesen. Sorbus- und Crataegusarten zählen zu den Wirtspflanzen des Feuerbrands. (□ <https://feuerbrand.juliuskuehn.de/index.php?menuid=18>). Um die o.a. Obstbaumwiese nicht zu gefährden und im Zeitverlauf entstandene wertvolle Gehölzentwicklungen nicht durch einen Befall zu verlieren, dürfen diese Gehölze nicht verwendet werden. Der Feuerbrand wird irgendwann wiederkommen.

2.4.4 Saatgut

Es ist ausschließlich Saatgut des Herkunftsgebiets 17 (südliches Alpenvorland) zu verwenden (vgl. Leitfaden des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg zu „Gebietsheimische Ansaaten und Bepflanzungen in der freien Natur entsprechend Anforderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ vom 16.11.2020).

3. Monitoring

Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation über die Entwicklungen der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4c BauGB ist alle fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen (vgl. BG Buchst C S. 27 mit UB Ziff. 11 S. 44).

4. Kommunales Ökokonto

Laut Eingriffs- / Ausgleichsbilanz werden zur externen Kompensation rd. 154.000 Ökopunkte benötigt. Diese sollen über das Ökokonto der Stadt gedeckt werden (vgl. UB Ziff. 14 S. 45). Aus gegebenem Anlass ist eine aktuelle Aufstellung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, nachdem in der Vergangenheit bei der Realisierung verschiedener Baugebiete auf städtischen Gemarkungen Ausgleichsmaßnahmen

Wird zur Kenntnis genommen

Das abschnittsweise auf den Stock setzen von Heckenzüge findet selektiv statt und zu keiner Zeit werden die gepflanzten Hecken vollständig entfernt. Das beschriebene Vorgehen entspricht der guten fachlichen Praxis im Umgang mit hochwertigen Gehölzpflanzungen. Es scheint sich vielmehr um ein Missverständnis zu handeln, die Sorge des Naturschutzbeauftragten ist unbegründet.

Wird berücksichtigt.

Entsprechende Hinweise für die Durchgrünung Stellplätze und das Verkehrsgrün werden in der Pflanzliste ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die privaten Grünordnungsmaßnahmen werden planungsrechtlich festgesetzt. Die Umsetzung ist verbindlich.

Wird berücksichtigt.

Die Pflanzlisten werden angepasst.

Wird berücksichtigt.

Der explizite Hinweis auf Herkunftsgebiet 17 wird ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Ökokontos, die Ökokontoflächen werden bereits heute alle 5 Jahre auf ihren Entwicklungsstand hin kontrolliert.

Wird berücksichtigt.

Das Ausgleichskonzept wurde auf der Basis der vorgetragenen Anregungen hin noch mal überarbeitet, entsprechende Nachweise werden den Anhörungsunterlagen angefügt. Das Ökokonto kann auf Wunsch bei der Stadt eingesehen werden.

unvollständig umgesetzt wurden bzw. ausstehend sind. Nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 135a bzw. 200a BauGB ist das bauplanungsrechtliche Ökokonto von den Städten und Gemeinden zu führen.

5. Redaktioneller Hinweis

Das Plangebiet umfasst rd. 2,8 ha und nicht 3,58 ha (vgl. BG Buchst. B S. 27 und UB Ziff. 14 S. 45 mit BG Ziff. 1 S. 8, UB Ziff. 1.1 S. 4 und saP Ziff. 1 und 2, S. 3 und 4).

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Ergänzungen und Berichtigungen von offenen Sachverhalten abgegeben werden. Um Wiedervorlage im weiteren Verfahren wird gebeten.

II. Wasserwirtschaftsamt

(Herr Rothenhäusler; Tel.: 07351/52-6122; berthold.rothenhaeusler@biberach.de)

Wasserversorgung

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau möglich sind.

Abwasser

Die Fläche ist in der, derzeit in Arbeit befindlichen, Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen. Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf den § 55, Abs. 2 WHG. Hiernach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entweder versickert oder ohne Vermischung ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Weiterhin wird auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 verwiesen.

Es werden im vorliegenden B-Plan-Entwurf bereits Drosselabflüsse in den Regenwasserkanal sowie Zisternenvolumina festgelegt, was unsererseits nicht nachvollziehbar ist.

Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung zusammen mit dem Bebauungsplan weiterzuentwickeln und diesen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Rechtzeitig vor der Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 2-fach in Papierform und digital im pdf-Format vorzulegen.

Altlasten/Bodenschutz

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Auf Grundlage des § 4 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung

Wird berücksichtigt.

Flächengröße wird korrigiert.

Wird berücksichtigt.

Hinweis zu Erdwärmesonden wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Abwasserbeseitigung mit dem WWA abgestimmt.

s.o.

Wird berücksichtigt.

Die Abstimmung erfolgt mit dem WWA.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Abstimmung erfolgt mit dem WWA.

Wurde berücksichtigt.

Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.14 der

eines Bodenschutzkonzeptes für erforderlich gehalten. Die DIN 19639 ist zu beachten.

□ Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz /LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

□ Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

□ Im Umweltbericht, Seite 35, Tabelle 5 „Bilanz Boden Planung“ ist aufgrund der betroffenen verdichtungsanfälligen Böden ein pauschaler Abzug von 10 % hinsichtlich der ursprünglichen Leistungsfähigkeit erforderlich. Siehe hierzu Heft 24 Arbeitshilfe Bodenschutz, Seite 12 „Bodenverdichtung bei Baumaßnahmen“

□ Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Fließgewässer

Im Textteil ist das Thema Starkniederschlag zu behandeln. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt der Gemeinde aufgrund der Gegebenheiten und Erkenntnisse aus vergangenen Starkregenereignissen die nach § 9 Nr. 16d BauGB bestehende Möglichkeit wahrzunehmen, Flächen festzusetzen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

III. Landwirtschaftsamt

(Herr Albinger, Tel: 07351/52-6759; a.albinger@biberach.de)

Westlich der geplanten Wohnbaufläche liegen die beiden landwirtschaftlichen Flurstücke 154/7 und 156 auf denen eine intensive Weidenutzung vorliegt. Von dieser Nutzung können Immissionen auf die Bauplätze am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes einwirken. Durch den zwischen den Bauplätzen und der Weide liegenden Weg 152 ist ein gewisser Abstand gegeben. Auch sind die Häuser von diesem Weg abgerückt. Trotzdem auf die Fläche des Baugebietes einwirkende Immissionen halten wir für ortsüblich und diese sind u.E. zu dulden. Ein Hinweis in den Bestimmungen zum Wohngebiet sollte erfolgen. Grundsätzlich sollte eine Wohnnutzung der Flurstücke 154 und 157 vorrangig vor den jetzigen Planungen erfolgen. Durch die jetzige Planung sind diese landwirtschaftlichen Flächen zukünftig auf drei Seiten von Bebauung umgeben, was Potential für Konflikte birgt.

Hinweise enthalten.

Wurde berücksichtigt.

Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.15 der Hinweise enthalten.

Wurde berücksichtigt.

Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.15 der Hinweise enthalten.

Wird berücksichtigt.

Bei den Bodenbereichen die baulichen Veränderungen unterzogen werden wird ein Zuschlag ergänzt. Alle Ausgleichsflächen sind vor Umsetzung tiefen zu lockern und vor Verdichtung explizit zu schützen, hier ist kein Zuschlag notwendig.

Wurde berücksichtigt.

Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 der Hinweise enthalten.

Wird berücksichtigt.

Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.8 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.16 der Hinweise aufgenommen.

Im Plan des Baugebietes Gigelberg II ist eine spätere Erweiterung des Baugebietes in Richtung Osten planerisch berücksichtigt. Eine solche Erweiterung lehnen wir strikt ab. Im Osten des Wohngebietes liegt der große landwirtschaftliche Betrieb Laupheimer, dessen Nachfolge gesichert ist. Durch eine solche Erweiterung würde sich die Wohnbebauung den Emissionen des Betriebes nähern was eine bauliche Entwicklung des Betriebes einschränkt. Grundsätzlich sollte die bauliche Entwicklung nicht solchen teuer geschaffenen Aussiedlungsstandorten hinterherwachsen.

Das Landwirtschaftsamt anerkennt, das mit der Planung von Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern auch flächensparende Wohnformen verwirklicht werden sollen. Die Größe der Bauplätze der Einfamilienhäuser erscheint weitgehend angemessen.

Wir anerkennen die Verringerung der Fläche des Spielplatzes gegenüber der früheren Planung. Nach Presseberichten soll in Reinstetten auf der Fläche des bisherigen Festplatzes ein Spielplatz entstehen. Zudem ist mit dem Spielplatz „Eichelgrund“ ein Spielplatz bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden. Wir halten auch angesichts des eher geringen Zuspruchs solcher Spielplätze im ländlichen Raum und dem nun geplanten Bau eines recht zentral gelegenen Spielplatzes weiterhin einen Verzicht auf diesen Spielplatz für denkbar.

In Zukunft sollte mehr Augenmerk auf die Innenentwicklung von Reinstetten gelegt werden. Im Dorfkern von Reinstetten sind einige unbebaute Flächen und eine Vielzahl von ungenutzten oder kaum mehr genutzten Gebäuden vorhanden. Das Landwirtschaftsamt hat im Übrigen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

IV. Straßenamt:

(Frau Steinhart; Tel: 07351/52-6823;
ulrike.steinhart@biberach.de)

Das Plangebiet liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Reinstetten in Richtung Hürbel, ca. 100 m südlich der K 7508.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Straße erfolgt über den Anschluss zum Baugebiet „Gigelberg“, welcher verkehrsgerecht an die Kreisstraße angeschlossen ist.

V. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

(Herr Rössler; Tel: 07351/52-7148;
rene.roessler@biberach.de)

1. Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
In Reinstetten besteht ein Defizit an Spielplätzen. Der Spielplatz „Eichelgrund“ erfüllt nicht den Charakter eines Spielplatzes, da hier lediglich ein Spielgerät vorhanden ist.
Im Bereich des Wohngebiets, ist von einer hohen Nutzung und Akzeptanz auszugehen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise zu den Belangen der Feuerwehr werden in der Erschließungsplanung und in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren beachtet und abgestimmt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

3. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.

4. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

5. Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.

VI. Kreisgesundheitsamt:

(Herr Schwenk; Tel: 07351/52-6163;
robert.schwenk@biberach.de)

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen. Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden in der Erschließungsplanung beachtet und mit dem LRA abgestimmt.

Wurde berücksichtigt.

Ist in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.10 bereits enthalten.

2.2 Regierungspräsidium Freiburg**14.03.2024****B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Hinweise zur Geotechnik werden in die

Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur-geologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutz-konzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.17 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Hinweise zum Boden werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.17 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Hinweise zum Grundwasser werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.17 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.17 der Hinweise aufgenommen.

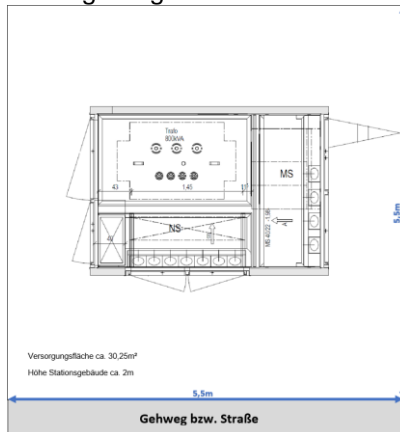
2.3 Netze BW**14.03.2024**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Betriebsmittel der Netze BW.

Für das geplante Neubaugebiet ist eine neue Trafostation nötig. Der präferierte Standort wäre im nordwestlichen Bereich bei den im Bebauungsplan mit der Nummer „1“ und „6“ markierten Gebäuden.

Für die Trafostation ist der minimale Stationsplatz von 5,5m x 5,5m vorzuhalten. Das Mittelspannungskabel verläuft momentan im Weg „Am Eichelbach“. Die Station kann daher über die geplante Wegeverbindung südwestlich angeschlossen werden. Zusätzlich müssen von uns Tiefbauarbeiten von der neuen Trafostation zur Kreuzung Hürbler Str. / Schießmauer außerhalb des Planbereichs durchgeführt werden.

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt:

**Wird berücksichtigt.**

Im Plangebiet wird ein entsprechender Standort für eine Umspannstation festgelegt.

2.4 Polizeipräsidium Ulm**12.03.2024**

1. Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets „Gigelberg II“ über die bestehende Straße Gigelberg erscheint ausreichend dimensioniert zu sein.

2. Nach hiesiger Auffassung wäre eine gesicherte Führung des Fußgängerverkehrs über einen zumindest einseitigen Gehweg der Verkehrssicherheit zuträglicher. Verkehrsschwache Personen (insbesondere Kinder) sind generell in neuen und abgeschlossenen Wohngebieten viel im Verkehrsraum unterwegs. Hier in Reinstetten konkret zur Schule oder auch zum südlich gelegenen Freizeitgebiet. In

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,50 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

der vorliegenden Planung müssen sich diese verkehrsschwachen Personen den Verkehrsraum mit dem KFZ-Verkehr teilen. Die Gefahr des „Übersehenwerdens“ zwischen geparkten PKW sollte hier nicht unterschätzt werden.

3. Die zeichnerische Festlegung der Sichtdreiecke im BPlan wäre sinnvoll.

4. Bei der Anlage der geplanten Wegeverbindung zur Straße „Am Eichelbach“ sollte unbedingt eine Straßenbeleuchtung vorgesehen werden. Der Weg stellt für das gesamte Baugebiet Gigelberg eine direkte fußläufige Verbindung zum Ortskern dar und wird erwartungsgemäß gut genutzt werden.

Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Wird berücksichtigt.

Die Sichtdreiecke innerhalb des Plangebietes werden festgelegt.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Straßenbeleuchtung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Gemeinde abgestimmt.

2.5 Telekom**14.03.2024**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vorhandene Leitungen werden berücksichtigt.

angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.



3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme vorgebracht worden.

3.1 [REDACTED], Einwohner Reinstetten 11.03.2024

Ich möchte gerne an der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bezüglich des Neubaugebiets Gigelberg II in Reinstetten teilnehmen. Als langjähriger Einwohner und Interessierter möchte ich meine Anliegen und Bedenken zum aktuellen Konzept des Bebauungsplans äußern.

Meine Bedenken beziehen sich auf folgende Punkte:

1. Die Dominanz von Reihen- und Doppelhäusern im geplanten Neubaugebiet stört mich. Ich bin der Überzeugung, dass dies nicht den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entspricht und eher Investoren anlockt, die darauf abzielen, die Häuser zu vermieten. Dadurch bleibt für ortseigene Familien kaum noch Platz, um ihre eigenen Häuser zu errichten und das Gemeinwesen zu stärken.

2. Die geplanten Bauplätze für Einfamilienhäuser erscheinen mir zu klein dimensioniert. Kleine Bauplätze können langfristig

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Kommunen sind gem. Landes- und Regionalplanung verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das bedeutet, innerhalb von Wohnbaugebieten müssen die Wohngrundstücke im Vergleich zu „früher“ verkleinert werden und ebenfalls eine größere Verdichtung mit Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern angestrebt werden.

s.o.

zu Platzproblemen und einer unzureichenden Lebensqualität führen. Größere Bauplätze ermöglichen eine bessere Entfaltungsmöglichkeit im eigenen Zuhause, fördern die Integration von Natur und Garten in den Alltag und schaffen Raum für Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Es ist wichtig anzumerken, dass während einige Menschen aus finanziellen Gründen einen kleineren Platz bevorzugen mögen, es genauso viele Menschen gibt, die bereit sind, den Preis für einen größeren Platz zu bezahlen, der ihren Bedürfnissen besser entspricht. Eine angemessene Größe der Bauplätze ist entscheidend, um den Bewohnern ausreichend Raum für ihre Bedürfnisse zu bieten und die Nachhaltigkeit des Wohngebiets zu gewährleisten. Die einzigen beiden Plätze die beispielsweise aktuell für mich Sinn ergeben sind die Plätze 14 und 16 mit jeweils 750 Quadratmeter. Alle anderen Einfamilienhausplätze sind mit schlicht weg zu klein.

3. Zudem halte ich die Anzahl der vorgesehenen Plätze für Einfamilienhäuser für unzureichend. In einer vielfältigen Gemeinschaft sollten verschiedene Wohnformen ausreichend vertreten sein, um den Bedürfnissen aller Einwohner gerecht zu werden. Eine ausgewogene Mischung aus verschiedenen Wohnformen fördert zudem die soziale Integration und das Gemeinschaftsgefühl. Aus diesem Grund stimme ich zu, dass die Planung von Reihen- und Doppelhäusern im Neubaugebiet angemessen ist, jedoch nicht in dieser übermäßigen Menge und keinesfalls in größerem Umfang als Einfamilienhäuser. Die geplante Anzahl von drei Mehrfamilienhäusern ist ausreichend und sollte nicht weiter erhöht werden, um ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu gewährleisten und die Bedürfnisse verschiedener Haushalte zu berücksichtigen. Ich stimme zu, dass die Planung von Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in städtischen Gebieten wie Ochsenhausen oder Biberach durchaus sinnvoll ist, jedoch nicht in einem kleinen Ort wie Reinstetten. In einer ländlichen Gemeinde wie Reinstetten sollten Wohnstrukturen bevorzugt werden, die besser zum Charakter und den Bedürfnissen der Einwohner passen. Eine übermäßige Konzentration von Mehrfamilienhäusern und verdichteten Wohnstrukturen könnte das gewachsene Ortsbild beeinträchtigen und zu einer Veränderung der Lebensqualität führen.

Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass die möglichen Konsequenzen bedacht werden sollten, falls die Bauplätze für Reihen- und Doppelhäuser nicht verkauft werden können. Dies könnte zu einer unerwünschten Leerstandsproblematik führen und das Erscheinungsbild des Neubaugebiets negativ beeinflussen. Eventuell könnte es eine sinnvolle Option sein, nicht vergebene Plätze für Reihen- und Doppelhäuser nachträglich in Einfamilienhausplätze umzuwandeln. Dies würde die Möglichkeit bieten, das Wohnangebot flexibel an die Bedürfnisse der Bevölkerung anzupassen und Leerständen vorzubeugen. Die Umwandlung von Bauplätzen könnte durch entsprechende Anpassungen im Bebauungsplan ermöglicht werden, um sicherzustellen, dass die baulichen Vorgaben und infrastrukturellen Anforderungen berücksichtigt werden.

s.o.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wird, falls Grundstücke nicht veräußert werden, zu gegebener Zeit neu im Gemeinderat diskutiert und entschieden werden.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Was geschieht, wenn durch die aktuelle Senkung der Materialpreise die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Zukunft steigt? In einem solchen Szenario müsste die Flexibilität des Bebauungsplans gewährleistet sein, um auf eine mögliche Änderung der Bedürfnisse und Marktbedingungen reagieren zu können. Es wäre wichtig, dass ortsansässige Familien, die den Wunsch haben, ein Einfamilienhaus zu bauen, Vorrang vor ortsfremden Investoren erhalten, die Reihen- und Doppelhäuser errichten möchten. Dies könnte durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan oder durch lokale Bauprojekte gefördert werden, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Gemeindebewohner vorrangig berücksichtigt werden. Ich würde es sehr begrüßen, wenn meine Anliegen bei der weiteren Planung und Gestaltung des Neubaugebiets berücksichtigt werden könnten. Gerne stehe ich für weitere Diskussionen und Rückfragen zur Verfügung.

3.2 [REDACTED], Ochsenhauser Str. 26 10.03.2024

Die Erhaltung des vorhandenen Gehölzhangs, sowie die zusätzliche gesamte Randeingrünung von 5m bzw. 3,5m des geplanten Gebietes sind sehr begrüßenswert. Ebenso die geplante extensive gepflegte standortgerechte artenreiche Wiese im Bereich Spielplatz M2 und Rückhaltebecken M1.

Auch der geplante Geh-/Radweg von Gigelberg2 zum Eichelbach ist eine super Idee.

Auch die zulässigen Gebäudehöhen und Verdichtung mittels Reihen- und Kettenhäuser ist meiner Meinung nach sehr gut gemacht. Allerdings stellt sich mir die Frage, warum die höchsten Gebäude auf dem höchsten Punkt des beplanten Gebietes und der bestehenden umgebenden Bebauung platziert werden. Die Pferde, die derzeit auf diesem höchsten Punkt weiden, sind bereits jetzt von weitem deutlich sichtbar; und nun ein 11m hohes Gebäude? Auszug aus „Satzung Bebauungsplan“ vom 27.12.23, Seite 19: „Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.“ Wäre es nicht sinnvoller dort WA1 und WA2 zu platzieren und WA4 nach Süden zu verlagern (analog zu Sichberg III)? (siehe Anhang).

Wird der vorhandene Feldweg westlich von Gigelberg2 überhaupt benötigt? Zufahrt über Sportplatz (südlich Gigelberg2) und über neue Gigelberg2-Straße/geplanter Geh-/Radweg würde für das einzelne kleine Grundstück doch ausreichen? Der eingezogene Bereich könnte als zusätzlicher Pflanz-/Gehölzstreifen genutzt werden.

Weiterhin gibt es bereits seit Jahren Probleme u.a. mit ablaufendem Oberflächenwasser von bestehender Zufahrtstraße zum geplanten Gigelberg 2. Bei der Sanierung der Hürblerstraße wurde die ehemals vorhandene und damals schon zu klein dimensionierte Entwässerungsrinne zum Gigelberg vollständig entfernt. Die Problematik ist seitdem

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bauformen, Bebauungsdichte und Lage der unterschiedlichen Gebäude wurden im Gemeinderat diskutiert und, wie in der vorliegenden Planung dargestellt, beschlossen. Städtebauliches Ziel ist es, dem Gebiet eine „Mitte“ zu geben - mit einer möglichen „Platzgestaltung“. Hierfür erscheint der genannte Bereich auf dem Plateau am besten geeignet.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der vorhandene Feldweg muss für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis zu ablaufendem Oberflächenwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Gemeinde abgestimmt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

nicht besser geworden.

Wird durch das Neubaugebiet durch zunehmende Versiegelung noch mehr Wasser zu erwarten sein? Oder wird es vollständig nach Süden ins Rückhaltebecken abgeleitet?

S.O.

Weiterhin ist der größte Teil des anfallenden Niederschlags direkt versickert bzw. hatte einen langen Weg, bis es im Grundwasser oder im Eichelbach gelandet ist, da ja auch noch ein Gehölzstreifen dazwischen liegt. Nun wird das Wasser „schlagartig“ unterhalb des Gehölzstreifens ins dortige Rückhaltebecken geleitet.

S.O.

Hierbei ist der verpflichtende Einbau von Retentionszisternen schonmal ein wichtiger vorbildlicher Schritt. „Bei Mehrfamilienhäusern muss das Rückhaltevolumen der Zisterne mindestens 10 m³ betragen, hierbei ist die Errichtung von Retentionszisternen unzulässig.“ (Auszug aus „Satzung Bebauungsplan“ vom 27.12.23, Seite7) Was passiert mit diesem Wasser? Wird es direkt versickert und was ist mit dem Wasser das noch kommt, wenn die Zisterne voll ist? Hier evtl. Bebauungsplan konkretisieren.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,3 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Der in Rede stehende Passus ist eine Fehler – wurde gestrichen.

Das in den Zisternen gesammelte Oberflächenwasser wird gedrosselt in die Kanalisation abgegeben, so dass „neues“ Wasser nachfließen kann.

Wo soll das ganze Wasser aus dem Rückhaltebecken hin? Auf dem Plan sieht es wunderschön aus, ich bin schon von der Umsetzung in Hanglänge bei fast 4m Höhenunterschied gespannt.

Das Rückhaltebecken wird so dimensioniert werden, dass das gesamte anfallende Oberflächenwasser aufgefangen werden kann - dies abgesehen von extremen Regenereignissen.

Ist eine Versickerung des Wassers aus dem Rückhaltebecken übers Grundwasser 1000%ig gewährleistet oder gibt's in der Wiese unterhalb des Beckens eine neue „Quelle“ und somit Niederschlagswasserablauf über Eichelbach?

Bei den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die geplante öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen, die in den externen Regenwasserrückhaltebereich im Südwesten mündet.

Inwieweit hängt das Grundwasser unterhalb des Beckens mit dem Grundwasser der südlichen Hälfte des Bebauungsplans „Am Eichelbach“ zusammen? Ist durch das Regenrückhaltebecken ein Anstieg des Grundwasserspiegels zu erwarten? Somit zusätzliche Hochwassergefahr für Bereich Eichelbach und gesamte Ortsmitte Reinstetten (inkl. Tankstelle und Werkstatt -> wassergefährdende Stoffe!)?

Durch die geplanten Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf des Eichelbachs ist nach Umsetzung dieser für die Ortslage Reinstettens ein hundertjähriger Hochwasserschutz einschl. Klimazuschlag (HQ100,Klima) gegeben.

Ich erbitte diesbezüglich, sofern nicht bereits geschehen, um detaillierte hydraulische und hydrologische Berechnungen zu den Auswirkungen des Regenrückhaltebeckens bzgl. Grundwasserstand Eichelbach, Pegelstand und Abflusskapazität Eichelbach. Weiterhin bitte um Betrachtung der zusätzlichen Hochwassergefährdung. Meines Wissens laufen seit 2016/2017 Planungen zum Hochwasserschutz „Am

Das geplanten Baugebiet liegt nicht im Einzugsgebiet der geplanten Hochwasserrückhaltebecken Eichelbach 1 und 2. Es entwässert über das geplante Retentionsbecken direkt in den Eichelbach. Der Abfluss dieser Fläche, sowie die gesamte Fläche des Einzugsgebiets nach dem Hochwasserrückhaltebecken HRB

Eichelbach“ und „Hürblerstraße/Riedstraße“. Durch das Neubaugebiet findet ja nun eine massive „Niederschlagswasserumverteilung“ innerhalb der durch die geplanten Dämme geschützten Gebiete statt.

Leider liegen zum aktuellen Zeitpunkt nur unvollständige Entwürfe zum „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ und „Umweltbericht“ vor, sodass mir hierzu aktuell leider keine Stellungnahme möglich ist. Sollte diese zur Öffentlichkeitsbeteiligung nicht schon vollständig und final vorliegen?

Vielen Dank für die Prüfung der genannten Punkte.



Eichelbach 1, ist bei der Ermittlung der maximalen Leistungsfähigkeit der Verdolung des Eichelbachs für das HQ100,Klima berücksichtigt. Der zusätzliche Abfluss aus dem Baugebiet im Bemessungsfall des HQ100,Klima ist somit in die hydraulische und hydrogeologische Betrachtung eingegangen.

Die erforderlichen hydraulischen und hydrologischen Berechnungen zur Dimensionierung eines Rückhaltebereiches werden mit dem LRA-Wasserwirtschaftsamt vor Baubeginn im Detail abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Zur öffentlichen Auslegung werden die finalen Unterlagen zum Artenschutz und Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung eingereicht.